croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Beskrivning och Värdering
avseende fastigheten
MARK ÖRBY 8:8



Uppdragsgivarens diarienummer: 152621504

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS-OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av småhusfastigheten MARK ÖRBY 8:8 som består av ett småhus med tillhörande komplementbyggnader.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid exekutiv försäljning.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden
INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN	Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt. Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen. Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.
VÄRDETIDPUNKT	juli 2026
ALLMÄN INFORMATION	Croisette genomför denna värdering på uppdrag av Kronofogden. Uppdragsvillkor är upprättade mellan Kronofogden och Croisette. Bifogade utdrag från fastighetsdatasystem, lantmäteriakter, inskrivningsmyndigheter eller andra statliga och kommunala myndigheter förutsätts vara korrekta om inget annat anges i värderingen eller beskrivningen. Uppgifter från ägarrepresentant, hyresgäst eller arrendator som inte kan verifieras på annat sätt kan ändå redovisas i beskrivningen eller värderingen och behandlas som en tillhandahållen uppgift. Detta kan exempelvis avse uppgifter om hyra, arrende eller objektets egenskaper som inte kan kontrolleras oberoende genom kontrakt eller andra dokument.

Vid en eventuell exekutiv auktion säljs objektet i befintligt skick, och det åligger köparen att själv göra de undersökningar som krävs.

Beskrivningen av objektet i värdeutlåtandet baseras på en okulär besiktning samt information från offentliga källor, ägare, representanter, hyresgäster eller arrendatorer enligt ovan. Eventuella brister eller fel i beskrivningen ska påtalas för berörd värderingsman innan den exekutiva auktionen.

Underlaget för värdebedömningen baseras på ortsprismaterial, kalkyler och annan relevant information. Om tillräckligt underlag inte kan tillhandahållas, grundas värderingen på värderingsmannens erfarenhet av liknande objekt, med beaktande av befintliga förutsättningar. Bedömningen sker utifrån tillgänglig information, objektets läge, fysiska egenskaper samt dess nuvarande och potentiella intäktsmöjligheter.

INSPEKTION

Inspektion utfördes 2026-07-07 av Lotta Gustavsson. Fastighetsägare närvarade också under inspektionen.

Inspektionen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.

VÄRDERINGS-UNDERLAG

Följande uppgifter har varit underlag för värderingen:

- Inspektion av värderingsobjektet
- Fastighetsägarens information
- Utdrag från fastighetsregistret
- Ortsprismaterial
- Kartor

I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.

MILJÖBELASTNING

Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning.

2 ALLMÄN BESKRIVNING

Läge

Värderingsobjektet är beläget i området Haby sydost om Skene. Allmänna kommunikationer finns i form av bussförbindelser inom Skene samt mot Kinna och Borås. Större trafikled finns på cirka 1 kilometer avstånd i form av Riksväg 41.

Närområdet består i huvudsak av villa- och småhusbebyggelse och området bedöms ligga i ett normalgott bostadsläge. Närmaste affär återfinns i centrala Skene, cirka 2 kilometer från fastigheten.

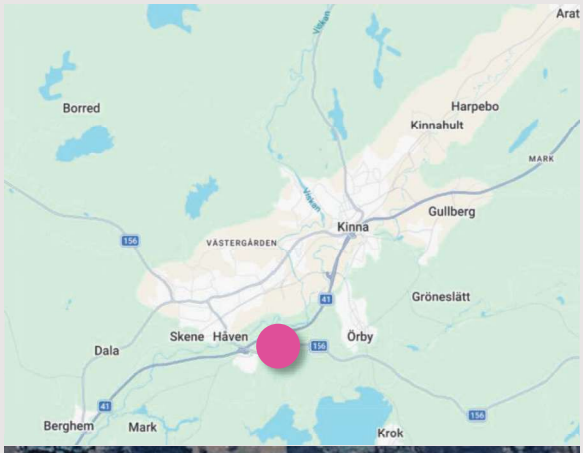
Energideklaration

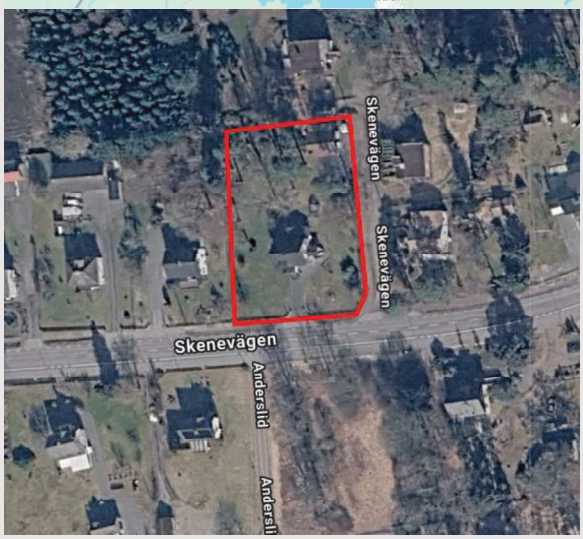
Byggnad på fastigheten saknar giltig energideklaration. Det är säljaren av en byggnad eller en andel i en byggnad som i vissa fall är skyldig att låta upprätta energideklaration inför en försäljning. Om säljaren, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra en sådan skyldighet, får köparen senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad (6 och 14 §§ lag om energideklaration för byggnader).

MARK ÖRBY 8:8	
Adress	Skenevägen 58 511 63 Skene
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Privatperson
Tomtareal	2 190 kvadratmeter
Taxeringsuppgifter	
Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Byggnad	950 000 SEK
Mark	569 000 SEK
Totalt	1 519 000 SEK
Värdeår	1944
Övrigt	
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten Kommunalt avlopp
Servitut, samfällighet, GA etc	Fastigheten belastas av ett avtalsservitut, vars ändamål är transformatorstation.
Pantbrev	5 styck om totalt: 495 000 SEK

Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 2 190 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av trädgårdstomt.





Planförutsättningar

Fastigheten berörs av en äldre avstyckningsplan.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadernas uppförande.

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet består av en villa i 1,5 plan med källare. Byggnadens yttre skick bedöms överlag som gott.

Kök
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Elspis
☒Kombinerad kyl och frys
☒ Diskmaskin

Beskrivning:
Väggarna har tapet
Golvet består av plastmatta
Arbetsytor består av rostfri diskbänk/laminatskiva

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Badrum (källarplan)
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Toalett
☒Duschplats
☒Kommod

Beskrivning:
Väggarna har våtrumsmatta
Golvet består av klinker

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt

Info om bostaden

Byggår	*1944*
Byggnadstyp	*Småhus*
Boyta	*92 m² (taxerade uppgifter)*
Biyta	*56 m² (taxerade uppgifter)*

Areauppgifterna är osäkra och bör mätas upp av köpare.

Sammanfattande teknisk beskrivning

Grundläggning	*Källare*
Stomme	*Trä*
Bjälklag	*Trä*
Fasadmaterial	*Träpanel*
Fönster	*2-glas kopplade och 3-glas isoler*
Yttertak	*Betongpannor*
Uppvärmningssystem	*Pelletspanna* *Vattenburna radiatorer* *Värmepump luft/luft*
Ventilationssystem	*Självdrag*
Fiber	*Finns*
Försäkring	*Ja*
Övrigt	*Altan/uteplats under tak.*
Kommentar om yttre skick, utförda renoveringar etc.	Enligt fastighetsägarens uppgift är taket äldre och läckage har förekommit. Troligen är den tekniska livslängden uppnådd. Fasaden är enligt uppgift tilläggsisolerad och klädd med tryckimpregnerad träpanel runt 1975.

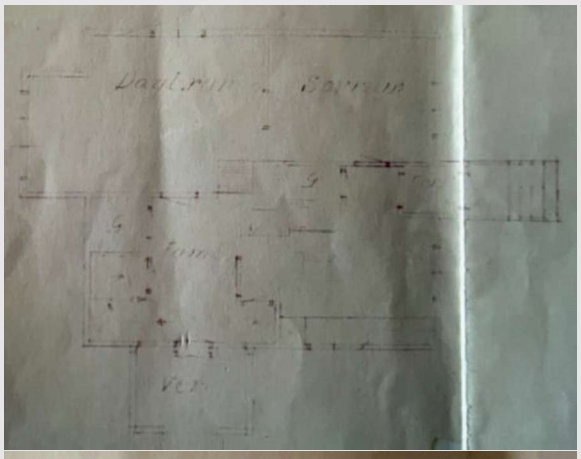
WC (bottenvåning)
Förekommande ytskikt och utrustning
☒Toalett
☒Kommod

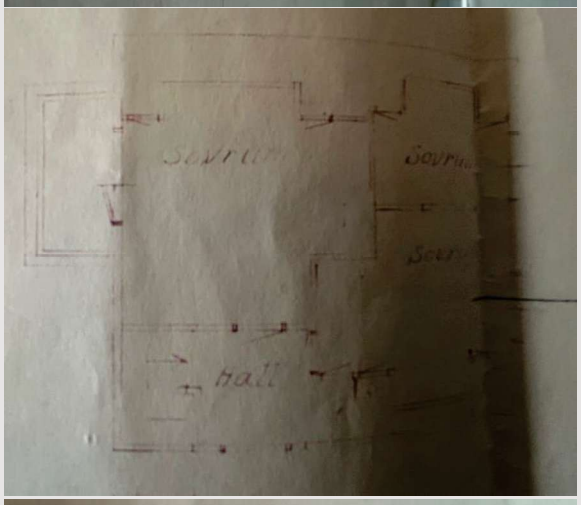
Beskrivning:
Väggarna är halvkaklade och tapet
Golvet består av klinker

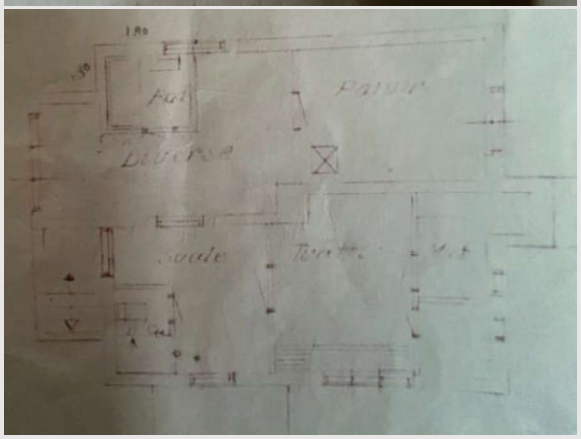
WC (ovanvåning)
☒Toalett
☒Tvättställ
☒Bidé

Beskrivning:
Väggarna har tapet/vävtapet
Golvet består av plastmatta

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre







Planskisser från ägaren. Viss ombyggnad har skett.

Tvättstuga
Förekommande ytskikt och utrustning
☒ Tvättmaskin

Beskrivning:
Väggarna är målade
Golvet består av betong/bergoplattor

Skick och Standard	lågt till normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Övriga rum
Förekommande ytskikt och utrustning

Golv	Väggar
☒ Parkett	☒ Tapet
☒ Trä	☒ Målat
☒ Plastmattor	

Skick och Standard	normalt
Underhållsstatus	normalt, äldre

Kompletterande byggnader:
Garage med verkstadsdel uppförd i träkonstruktion med gjutet golv och betongpannor på tak. Oisolerat och med elektrisk port.
Växthus i glas och en äldre växthusbyggnad.

Bedömning

1,5 plansvilla med källare från 1944 på stor tomt med garage beläget utmed länsväg 156. Välhållet, något äldre skick och standard.

För att finna relevanta jämförelseobjektet har köp av småhus och tomter med liknande lägen i närområdet studerats. Värderingsobjektet bedöms ha ett relativt jämförbart läge, skick och standard som majoriteten av jämförelseobjekten.

3 Värderingsmetodik

MARKNADSVÄRDE	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.
MARKNADSVÄRDE-BEDÖMNING	Marknadsvärdebedömningen sker genom ortsprismetoden. Utifrån resultatet av metoden görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.
ORTSPRISMETOD	Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde. Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

4 SLUTGILTIG VÄRDEBEDÖMNING

VÄRDERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	MARK ÖRBY 8:8
	Värdetidpunkt	Juli 2026
	Syfte	exekutiv försäljning
ORTSPRISMETODEN		cirka 1 400 000 – 1 600 000 kronor

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet MARK ÖRBY 8:8 vid värdetidpunkten till:

1 500 000 SEK

Enmiljonfemhundratusen svenska kronor

Göteborg 2026-07-10



Lotta Gustavsson
av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor

- Fastighetsutdrag

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

Malmö (HQ)
Hyllie Boulevard 8c

Göteborg
Vasagatan 43A

Halmstad
Storgatan 19

Stockholm
Tulegatan 2A

croisette.
REAL ESTATE PARTNER

FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST

FASTIGHET

MARK ÖRBY 8:8

Aktualitet fastighetsregistret:

Objektidentitet: 909a6a6d-4706-90ec-e040-ed8f66444c3f

Län: 14, Västra Götaland

Kommun: 63, MARK

Övriga noteringar:

Socken: Örby

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 2234, 403 14 GÖTEBORG Kontor: OL20 Tel: 0771-636363

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning:	Omregistreringsdatum:	Akt:
P-ÖRBY ÖRBY 8:8	1990-06-06	1584-420

URSPRUNG

MARK ÖRBY 8:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT

Fastighetsnyckel (fnr):	Distrikt:
140670913	107028,Örby-Skene

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Skenevägen 58	511 63	Skene	Örby

AREAL

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
2 190 kvm	2 190 kvm	0 kvm
0,22 ha	0,22 ha	0 ha

LÄGE, KARTA

Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6373215,79	360063,5	6377083	1311727

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Avstyckning	1944-04-13	15-ÖRY-942

ANDEL I SAMFÄLLIGHET

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen:	2026-06-23	Senaste ändring för fastigheten:	2026-04-10

Inskrivningskontor

Lantmäteriet, fastighetsinskrivning	Kontor: Uddevalla	761 80 NORRTÄLJE	Tel: 0771-636363

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

L89/656, I91/1534, A91/21954, A92/7075, A95/793, A95/4410, A95/794, A95/4411, I91/11000, I91/11001, I91/11002, I91/11003, Ö97/1786, A03/5571, A03/17210, A13/5786, A13/32590, A13/5787, A13/32591, A13/24111, A13/32592, A13/24114, A13/32593, A13/25092, A13/34308

LAGFART

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 91/1532 Beviljad
Inskrivningsdag: 1991-01-22, Andel: 1/2

Fång: Köp 1991-01-09 Andel: 1/2
Akt: 91/1532 Beviljad
Köpeskilling: 575 000 SEK
Avser hela fastigheten

[redacted]

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 91/1531 Beviljad
Inskrivningsdag: 1991-01-22, Andel: 1/2

Fång: Köp 1991-01-09 Andel: 1/2
Akt: 91/1531 Beviljad
Köpeskilling: 575 000 SEK
Avser hela fastigheten

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 5 st, Summa: 495 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 2	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 3
Belopp:	**SEK 11 250**	**Belopp:**	**SEK 1 750**	**Belopp:**	**SEK 39 500**
Akt:	44/517 Beviljad	**Akt:**	44/519 Beviljad	**Akt:**	65/2368 Beviljad
Inskrivningsdag:	1944-09-20	**Inskrivningsdag:**	1944-09-20	**Inskrivningsdag:**	1965-12-22
Datapantbrev:	Företrädesordning 5	**Datapantbrev:**	Företrädesordning 6		
Belopp:	**SEK 192 500**	**Belopp:**	**SEK 250 000**		
Akt:	91/1533 Beviljad	**Akt:**	91/1535 Beviljad		
Inskrivningsdag:	1991-01-22	**Inskrivningsdag:**	1991-01-22		

ANTECKNINGAR

Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2025-04-28	Utmätning 2025-04-24, 820 586 SEK, 12252458638	D-2025-00146294:1	Beviljad
Anteckning	2025-04-28	Utmätning 2025-04-24, 820 586 SEK, 12252457986	D-2025-00146295:1	Beviljad
Anteckning	2025-04-28	Utmätning 2025-04-24, 820 586 SEK, 12252459115	D-2025-00146296:1	Beviljad
Anteckning	2026-04-09	Förordnande att hela fastigheten ska säljas	D-2026-00129891:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE

Eva Maj-Britt Larsson

Personnummer: [redacted]
Adress: [redacted]
Akt: 89/656 Beviljad
Inskrivningsdag:

Fång: Bouppteckning 1988-11-17 Andel: 1/1
Akt: 89/656 Beviljad
Överlåten andel: 1/1

AVTALSRÄTTIGHETER

Företrädesordning	Typ	Ändamål	Inskrivningsdag	Akt	Beslut
4	Avtalsservitut	TRANSFORMATORSTATION	1982-11-17	82/11451	Beviljad

RÄTTIGHETER

Det finns 1 rättigheter på fastigheten.

Rättigheter där fastigheten har last

Avtalsservitut	15-IM4-82/11451.1

Sök efter InfoRätt.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
ÖRBY BOSGÅRDEN NR 2 (Avstyckningsplan)	15-STY-364		Mark

Status: Gällande **Beslutsdatum:** 1937-12-09

Anmärkning Markreglering: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten.

TAXERING

Småhusenhet, bebyggd, typkod 220

Beslutsår: 2024
Taxeringsid: 404552-1
Tax.enhet avser:
MARK ÖRBY 8:8

Summering:

Taxeringsvärde kr: 1 519 000

Ingående värden	Taxeringsvärde
Bostadsbyggnad:	950 000 SEK
Tomtmark:	569 000 SEK

Taxerade ägare

[redacted]
Andel: 1/2

[redacted]
Andel: 1/2

Värderingsenheter

Småhusbyggnad		Småhusmark	
Skatteverkets id:	487363112024	**Skatteverkets id:**	487353112024
Värderingsenhetsnummer:	1	**Värderingsenhetsnummer:**	1
Tax.värde kr:	950 000	**Tax.värde kr:**	569 000
Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):	950 000	**Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.):**	569 000
Riktvärdeområde:	1463002	**Riktvärdeområde:**	1463002
Boyta i kvm:	92	**Areal i kvm:**	2 190
Biyta i kvm:	56	**Typ av bebyggelse:**	Friliggande småhus.
Tot. värdegr. yta i kvm:	103	**Fastighetsrättsliga förh.:**	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.
Summa standardpoäng:	28	**Belägenhet:**	Inte strand eller strandnära.
Typ av bebyggelse:	Friliggande småhus.	**Vatten:**	Kommunalt.
Fastighetsrättsliga förh.:	Utgör en eller flera självständiga fastigheter.	**Avlopp:**	Kommunalt.
Nybyggnadsår:	1944		
Värdeår:	1944		
Under byggnad:	Nej		
Placerad på värdeenhet:	487353112024 (Skatteverkets id)		

Rapporten hämtades 2026-06-24 08:24:08
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader